ما هو الوسيط العقاري



- تعريف:

الوسيط العقاري هو شخص طبيعي أو اعتباري (شركة) مرخص له قانونيًا يعمل كحلقة وصل محايدة بين طرفين (مثل البائع والمشتري أو المؤجر والمستأجر) في صفقة عقارية. وظيفته الرئيسية هي تسهيل عملية البيع أو الشراء أو التأجير مقابل عمولة متفق عليها.

- تشمل مهامه ومسؤولياته الرئيسية ما يلي:

1. الوساطة والتفاوض:

يعمل كوسيط بين الأطراف للمساعدة في الوصول إلى اتفاق عادل ومقبول لجميع الأطراف المعنية.

2. التسويق والترويج:

يتولى تسويق العقارات المتاحة للبيع أو الإيجار باستخدام أساليب مختلفة مثل الإعلانات المطبوعة والإلكترونية ووسائل التواصل الاجتماعي لضمان وصولها إلى الجمهور المستهدف.

3. تقديم الاستشارات:
يقدم المشورة المتخصصة حول اتجاهات سوق العقارات، والقيم السوقية، والقوانين واللوائح المحلية، والإجراءات القانونية المتعلقة بالعقارات.
4. المساعدة الإدارية والقانونية:
يساعد في إعداد الوثائق القانونية اللازمة، مثل العقود والاتفاقيات، والتأكد من استيفاء جميع المتطلبات القانونية لإتمام الصفقة بسلاسة.
5. معاينة العقارات:
ينسق مواعيد معاينة العقارات للعملاء المحتملين ويزودهم بالمعلومات التفصيلية عنها.

باختصار، يلعب الوسيط العقاري دورًا حيويًا في تبسيط المعاملات العقارية، مما يوفر الوقت والجهد ويضمن حماية مصالح الأطراف المشاركة في الصفقة.

- **في فلسطين**، يتم تنظيم مهنة الوساطة العقارية والإشراف عليها من قبل هيئة سوق رأس المال الفلسطينية، والتي تمنح التراخيص اللازمة لمزاولة المهنة.
لمزيد من المعلومات حول شروط الترخيص، يُنصح بمراجعة المصادر الرسمية التالية:
*** هيئة سوق رأس المال الفلسطينية (PCMA):**
هي الجهة المسؤولة عن إصدار تعليمات ترخيص أصحاب المهن العقارية والاحتفاظ بسجل لهم. يمكن الاطلاع على النماذج

والتعليمات ذات الصلة عبر موقعهم الإلكتروني.
*** وزارة الاقتصاد الوطني:**
تشارك في بعض إجراءات التسجيل، مثل إصدار شهادة تسجيل تاجر.
*** الجريدة الرسمية الفلسطينية (الوقائع الفلسطينية):**
تنشر التعليمات والقرارات المتعلقة بتنظيم المهنة، مثل التعليمات الخاصة بترخيص شركات تمويل الرهن العقاري والوسطاء العقاريين.
- معايير الترخيص الأساسية تشمل (على سبيل المثال لا الحصر):
الحصول على شهادة تسجيل تاجر من وزارة الاقتصاد الوطني.
صورة عن بطاقة الهوية الشخصية.
تقديم المؤهلات العلمية وشهادات الخبرة.
تقديم شهادة حسن سلوك من وزارة الداخلية.
توفير عقد إيجار لمكتب.
أداء المهام وفقاً للتعليمات والتشريعات السارية.

By: Haytham Zeidan
https://archive.org/details/@wazefapress

Resources:
https://loemis.ae/ar/articles/6

https://www.kapre.com/resources/real-estate/what-does-a-real-estate-agent-do

https://www.indeed.com/hire/c/info/real-estate-agent-roles-and-duties

https://www.durangohomesforsale.com/blog/real-estate-agent-duties/





نموذج رقم (M-6)

طلب ترخيص وسيط عقاري - شخص طبيعي

رقم الطلب:		**التاريخ:**	
نوع الطلب:	جديد ☐		تجديد ☐
معلومات أساسية			
الإسم الرباعي:			
العنوان:			
الجهة التي يعمل بها مقدم الطلب (إن وجد):			
رقم شهادة التسجيل:		رقم الهوية الشخصية:	
تاريخ ومكان الميلاد:		تلفون رقم:	
البريد الإلكتروني:		فاكس رقم:	ص.ب:

المؤهلات العلمية (من الأحدث إلى الأقدم)

الدرجة العلمية	اسم الجهة	التخصص	تاريخ الحصول على الدرجة

الخبرات السابقة

المجال	مكان العمل	مدة العمل	التاريخ

الدورات التدريبية

موضوع الدورة	مكان انعقاد الدورة	مدتها	تاريخ انعقادها

إقرار من مقدم الطلب:

أنا الموقع أدناه اقر بأن كامل البيانات والوثائق الثبوتية الواردة والمرفقة بنموذج طلب الحصول على إجازة ممارسة المهنة المذكورة أعلاه، صحيحة ومنسجمة مع التعليمات ذات العلاقة والتشريعات الثانوية المتممة لها والسارية في فلسطين، وعليه أوقع:

إسم مقدم الطلب: ....
الوظيفة:...
توقيع مقدم الطلب:...
الختم الرسمي: ....
....
....

المستندات المرفقة:

- ☐ شهادة تسجيل تاجر صادرة عن وزارة الاقتصاد الوطني
- ☐ صورة عن بطاقة الهوية الشخصية.
- ☐ صورة عن المؤهلات والشهادات العلمية.
- ☐ صور عن شهادات الخبرة.
- ☐ عقد إيجار مكتب.
- ☐ شهادة حسن سلوك صادرة عن وزارة الداخلية.
- ☐ تعهد بأداء مهام المهنة المطلوب الترخيص لمزاولتها حسب النموذج المعد من الهيئة.
- ☐ مستندات أخرى:

....
....

توصية دائرة الترخيص
توصية / موافقة مدير عام الإدارة
توصية / موافقة مدير عام الهيئة

للاستعمال الرسمي:

تم استيفاء الرسوم كما يلي :

المبلغ: ....

رقم الوصل : ....

التاريخ: ....

التوقيع: ....

الكاتب : nibal | | بتاريخ : الإثنين 22-10-2012
عنوان النص : تعليمات رقم (2) لسنة 2009م معدلة لتعليمات رقم (8) لسنة 2007 بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري واص
:

تعليمات رقم (2) لسنة 2009م معدلة لتعليمات رقم (8) لسنة 2007 بشأن ترخيص شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية صادراً عن مجلس إدارة هيئة سوق رأس المال الفلسطينية

بالاستناد لأحكام المواد (3) و (26) من قانون هيئة سوق رأس المال رقم (13) لسنة 2004.
مادة (1)
تسري هذه التعليمات على شركات تمويل الرهن العقاري وأصحاب المهن العقارية.

مادة (2)
يكون للكلمات والعبارات التالية المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القرينة على غير ذلك: القانون: قانون هيئة سوق رأس المال رقم (13) لسنة 2004. الهيئة: هيئة سوق رأس المال الفلسطينية. المجلس: مجلس إدارة الهيئة. الرئيس: رئيس مجلس إدارة الهيئة. الشركة: الشركة المساهمة المرخص لها من الهيئة ممارسة نشاط تمويل الرهن العقاري متوسط وطويل الأجل من خلال توفير القروض مباشرة إلى المقترض أو الشركة المساهمة المرخص لها من الهيئة بإعادة تمويل هذه القروض إلى المصارف أو شركات تمويل رهن عقاري أخرى. سجلات الترخيص: سجل قيد الشركات المرخصة لدى الهيئة وسجل قيد أصحاب المهن العقارية. البائع: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يبيع عقاراً. المشتري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يشتري عقاراً. المقترض (الراهن المدين): المشتري الذي يحصل على تمويل شراء العقار بموجب عقد تمويل متوسط أو طويل الأجل ويعطي رهناً عقارياً بالمقابل. المقرض (المرتهن الدائن): الشخص الاعتباري الذي يمول المقترض (المشتري) بموجب عقد تمويل متوسط أو طويل الأجل لقاء رهن عقاري ويجوز أن يكون مصرفاً أو شركة تمويل أو إعادة تمويل رهن عقاري. المالك: الشخص الطبيعي أو الاعتباري الذي يملك المال غير المنقول وله حق التصرف به بما في ذلك الرهن. سند الملكية: السند الرسمي الصادر عن دائرة تسجيل الأراضي. العقد: عقد تمويل لقاء رهن عقاري يتم بموجبه تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل لتمويل بناء مساكن أو شراء أو ترميم أو تحسين مساكن مسجلة أو قابلة للتسجيل لدى دائرة تسجيل الأراضي. الرهن العقاري: هو الرهن الذي يسجل بموجب سند تأمين دين على مال غير منقول لدى دائرة تسجيل الأراضي. سند تأمين الدين: السند الذي يتم بموجبه وضع العقار تأميناً للدين لقاء رهن عقاري ويتقدم على سائر الحقوق المدنية الأخرى ويكون ديناً ممتازاً عند توثيقه حسب الأصول لدى دائرة تسجيل الأراضي ويجوز للمرتهن الدائن إحالة سند تأمين الدين مع ما له من امتياز إلى غيره على أن يكون مكفولاً بموافقة الراهن المدين بصفته مديناً ولا يجوز له الرهن أو التصرف في العقار المرهون. العقار: أي ارض وما عليها مهما كان نوعها باستثناء الأملاك العامة. المال غير المنقول: الأرض المملوكة لشخص أو أكثر وتشمل ما عليها من أبنية وأشجار وأشياء ثابتة أخرى كما تشمل كلمة العقار أيضاً. الضمان: التزام المدين بالوفاء بديونه، وتكون ذمة المدين ضماناً عاماً لكافة دائنيه. أصحاب المهن العقارية: الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين المرخص لهم من الهيئة مزاولة أعمال الوساطة العقارية والتخمين العقاري في قطاع تمويل الرهن العقاري حصراً. الوسيط العقاري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الهيئة بإجراء معاملات مالية متعلقة بتمويل مشاريع الرهن العقاري لحساب المقرض ويقدم له خدمات إدارة الحساب والتحصيل لقاء أجر متفق عليه. المخمن العقاري: الشخص الطبيعي أو الاعتباري المرخص له من الهيئة ممارسة أعمال تخمين قيمة العقار لأغراض تمويل الرهن العقاري. الشركات الأجنبية: الشركات التي تمارس نشاط تمويل الرهن العقاري خارج فلسطين والمرخص لها للعمل في فلسطين.

مادة (3)
يجب على الشركة أن تحصل على ترخيص من الهيئة لممارسة أعمال ونشاط تمويل الرهن العقاري سواء لأغراض توفير التمويل والقروض بشكل مباشر إلى المقترض أو بشكل غير مباشر (إعادة التمويل) عن طريق تمويل جهات أخرى مقرضة كالمصارف أو شركات تمويل الرهن العقاري الأخرى التي تقوم بالإقراض المباشر.

مادة (4)
1-أن تكون الشركة مسجلة كشركة مساهمة لدى مراقب الشركات وفقاً لأحكام قانون الشركات الساري المفعول في فلسطين أو فرع شركة أجنبية مستوفية لشروط التسجيل. 2- أن لا يقل رأس مال الشركة المدفوع عن (5.000.000) خمسة ملايين دولار أمريكي. 3- أن تشتمل غاياتها المذكورة في عقد التأسيس على توفير التمويل لقاء رهن عقاري يتم بموجبه تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل لتمويل بناء مساكن أو شراء أو ترميم أو تحسين مساكن مسجلة. 4- أن تلتزم بمعايير الملاءة المالية وفق المادة (39) من هذه التعليمات. 5- أن تزود الهيئة بنسخة مصدقة حسب الأصول عن عقد التأسيس والنظام الداخلي وشهادة التسجيل مبيناً فيها أسماء أعضاء مجلس الإدارة والمفوضين بالتوقيع عن الشركة. 6- أن تزود الهيئة بدراسة جدوى اقتصادية أولية متضمنة الموازنة التقديرية للسنوات الثلاث الأولى من عمل الشركة والأسس التي تم اعتمادها في ذلك مبينة بوضوح مصادر التمويل وأوجه الاستثمار والتدفقات النقدية والأرباح والخسائر المتوقعة إذا كانت شركة حديثة التأسيس أو القوائم المالية المدققة لثلاث سنوات منصرمة وفق معايير التدقيق الدولية إذا كانت الشركة قائمة. 7- أن تزود الهيئة بالهيكل التنظيمي للشركة وتفاصيل كاملة عن الإدارة التنفيذية كالسيرة الذاتية والمسمى الوظيفي ونسخة عن هوياتهم. 8- أية بيانات أخرى تعتبرها الهيئة ضرورية ومناسبة للنظر في طلب الترخيص.

مادة (5)
1-يجب أن يكون المدير العام حاصلاً على مؤهل جامعي من جهة معترف بها. 2- يجب أن يتمتع المدير العام للشركة بخبرة لا تقل عن عشر سنوات في المجال المصرفي أو المالي أو أي مجال آخر ذات صلة. 3- يجب أن يتمتع مدراء فروع الشركة بخبرة لا تقل عن خمس سنوات في المجال المصرفي أو المالي أو أي مجال آخر ذات صلة.

مادة (6)
1-يجب على الشركة الأجنبية المرخص لها من الهيئة الالتزام بهذه التعليمات وجميع القوانين السارية في فلسطين والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاها. 2- يجوز للشركة الأجنبية المسجلة والمرخص لها خارج فلسطين أن تمارس ذات الأعمال في فلسطين بشرط تسجيل فرع شركة أجنبية حسب الأصول والحصول على الترخيص من الهيئة. 3- تسري جميع الأحكام الخاصة والمطبقة على الشركة المحلية على الشركة الأجنبية.

مادة (7)
يجب على الوسطاء العقاريين والمخمنين العقاريين الحصول على ترخيص من الهيئة لممارسة المهنة.

مادة (8)
يشترط على الوسيط العقاري (الشخص الطبيعي) للحصول على الترخيص ما يلي: 1-أن يكون متمتعاً بالأهلية الكاملة وحسن السيرة والسلوك، ويقدم شهادة تثبت ذلك. 2- خبرة لا تقل عن 5 سنوات في مجال التمويل أو البنوك أو العقارات. 3- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جناية أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكن قد رد اعتباره، بقرار من الجهات القضائية المختصة. 4- أن يكون قد شارك في الدورات التي تعتمدها الهيئة لغايات الحصول على الترخيص المطلوب. 5- أي بيانات و/أو معلومات تعتبرها الهيئة ضرورية ومناسبة للنظر في طلب الترخيص.

مادة (9)

يشترط على الوسيط العقاري (الشخص الاعتباري) للحصول على الترخيص ما يلي: **1**-أن يكون مسجلاً كشركة لدى مراقب الشركات وفقاً لأحكام قانون الشركات الساري في فلسطين أو فرع شركة أجنبية مستوفيةً لشروط التسجيل. **2**- أن يزود الهيئة بنسخة مصدقة حسب الأصول عن عقد التأسيس والنظام الداخلي وشهادة التسجيل مبيناً فيها أسماء أعضاء مجلس الإدارة والمفوضين بالتوقيع عن الشركة. **3**- أن يزود الهيئة بالهيكل التنظيمي للشركة وتفاصيل كاملة عن الإدارة التنفيذية كالسيرة الذاتية والمسمى الوظيفي ونسخة عن هوياتهم. **4**- أن يوفر الكادر المؤهل للقيام بأعمال الوسيط العقاري.

المادة (10)

يشترط على المخمن العقاري (الشخص الطبيعي) للحصول على الترخيص ما يلي: **1**-أن متمتعاً بالأهلية الكاملة وحسن السيرة والسلوك، ويقدم شهادة تثبت ذلك. **2**- خبرة لا تقل عن **3** سنوات في مجال تخمين العقارات. **3**- ألا يكون قد سبق الحكم عليه بعقوبة جناية أو جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة أو أشهر إفلاسه أو إعساره، ما لم يكن قد رد اعتباره، بقرار من الجهات القضائية المختصة. **4**- أن يكون قد شارك في الدورات التي تعتمدها الهيئة لغايات الحصول على الترخيص المطلوب. **5**- أي بيانات و/أو معلومات تعتبرها الهيئة ضرورية ومناسبة للنظر في طلب الترخيص.

المادة (11)

1-يشترط على المخمن العقاري (الشخص الاعتباري) وفقاً لأحكام قانون الشركات الساري في فلسطين أو فرع شركة أجنبية مستوفية لشروط التسجيل. **2**- أن يزود الهيئة بنسخة مصدقة حسب الأصول عن عقد التأسيس والنظام الداخلي وشهادة التسجيل مبيناً فيها أسماء أعضاء مجلس الإدارة والمفوضين بالتوقيع عن الشركة. **3**- أن يزود الهيئة بالهيكل التنظيمي للشركة وتفاصيل كاملة عن الإدارة التنفيذية كالسيرة الذاتية والمسمى الوظيفي ونسخة عن هوياتهم. **4**- أن يوفر الكادر المؤهل للقيام بأعمال المخمن العقاري.

المادة (12)

1-يقدم طلب الحصول على الترخيص لممارسة أعمال الشركة من قبل المفوضين بالتوقيع عن الشركة أو المؤسسين أو محامي الشركة خطياً إلى الهيئة وفق النموذج المعد لهذه الغاية مذيلاً بتوقيع مقدمه مع إقراره تحت طائلة المساءلة القانونية بصحة المعلومات الواردة في طلب الترخيص، ويعتبر طلب الترخيص لاغياً إذا لم يقم مقدم الطلب باستكمال تزويد الهيئة بالبيانات المطلوبة خلال خمس وأربعين يوماً من تاريخ تقديم الطلب. **2**- للهيئة اتخاذ الإجراءات اللازمة والتي تراها مناسبة للتحقق من صحة المعلومات الواردة في الطلب كما لها أن تطلب تزويدها بأية بيانات أخرى تعتبرها ضرورية أو مناسبة للنظر في طلب الترخيص. **3**- تصدر الهيئة قرارها بمنح الترخيص أو رفضه خلال مدة أقصاها ستين يوماً من تاريخ تقديم الطلب مستكملاً شروط ومتطلبات الترخيص الواردة في هذه التعليمات، ويكون قرار الرفض معللاً. **4**- لمقدم الطلب أن يلتمس إعادة النظر في قرار رفض طلبه، وذلك خلال خمس وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره أو عمله بقرار الرفض ويبت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه للهيئة.

المادة (13)

1-يتوجب على الشركة، عند حصولها على الترخيص من قبل الهيئة، مزاولة المهنة خلال ستة أشهر من تاريخ الترخيص ويجوز للهيئة تمديد هذه المدة ثلاثة أشهر إضافية. **2**- إذا لم تتمكن الشركة من مزاولة المهنة خلال المدة المذكورة، يعتبر الترخيص الممنوح لها لاغياً، ويجب أن تتقدم بطلب جديد وتدفع رسوم جديدة إذا كانت ترغب في ممارسة هذا النشاط.

المادة (14)

تصدر الهيئة شهادة للشركات الذين تم قبول ترخيصهم تتضمن تاريخ ورقم القيد في سجلات الترخيص.

المادة (15)

لا يجوز للهيئة رفض طلب الترخيص إلا في الحالات التالية: 1-عدم التزام الشركة بشروط الترخيص الواردة في هذه التعليمات. 2- إذا كان قد صدر حكم بالإفلاس على أي من مؤسسي الشركة أو أحد أفراد إدارتها العليا خلال خمس سنوات سابقة على تقديم طلب الترخيص ما لم يكن قد رد له اعتباره. 3- إذا كان قد صدر حكم بجناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة من محكمة مختصة على أي من مؤسسي الشركة أو أحد أفراد إدارتها العليا خلال خمس سنوات سابقة على تقديم طلب الترخيص.

المادة (16)

الشخص الطبيعي يقدم طلب الحصول على الترخيص لممارسة المهن العقارية، وفق النموذج المعد لهذه الغاية من قبل الهيئة مذيلاً بتوقيع مقدمه مع تعهده تحت طائلة المساءلة القانونية بصحة المعلومات الواردة في طلب الترخيص، ويجب أن يكون مرفقاً بالطلب ما يلي: 1-شهادة تسجيل تاجر صادرة عن وزارة الاقتصاد الوطني. 2- صورة عن بطاقة الهوية الشخصية. 3- صورة عن المؤهلات والشهادات العلمية. 4- صورة عن شهادات الخبرة. 5- عقد إيجار مكتب. 6- شهادة حسن سلوك صادرة عن وزارة الداخلية. 7- أية مستندات أخرى تعتبرها الهيئة ضرورية.

المادة (17)

1-يقدم طلب الحصول على الترخيص لممارسة أعمال الشركة من قبل المفوضين بالتوقيع عن الشركة أو المؤسسين أو محامي الشركة خطياً إلى الهيئة وفق النموذج المعد لهذه الغاية مذيلاً بتوقيع مقدمه مع إقراره تحت طائلة المساءلة القانونية بصحة المعلومات الواردة في طلب الترخيص، ويعتبر طلب الترخيص لاغياً إذا ل يقم مقدم الطلب باستكمال تزويد الهيئة بالبيانات المطلوبة خلال خمس وأربعين يوماً من تاريخ تقديم الطلب. 2- للهيئة اتخاذ الإجراءات اللازمة والتي تراها مناسبة للتحقق من صحة المعلومات الواردة في الطلب كما لها أن تطلب تزويدها بأية بيانات أخرى تعتبرها ضرورية أو مناسبة للنظر في طلب الترخيص. 3- تصدر الهيئة قرارها بمنح الترخيص أو رفضه خلال مدة أقصاها ستين يوماً من تاريخ تقديم الطلب مستكملاً شروط ومتطلبات الترخيص الواردة في هذه التعليمات، ويكون قرار الرفض معللاً. 4- لمقدم الطلب أن يلتمس إعادة النظر من قرار رفض طلبه، وبذلك خلال خمس وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره أو علمه بقرار الرفض ويبت في التظلم خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمه للهيئة.

المادة (18)

1-يتوجب على الشركة، عند حصولها على الترخيص من قبل الهيئة، مزاولة المهنة خلال ستة أشهر من تاريخ الترخيص ويجوز للهيئة تمديد هذه المدة ثلاثة أشهر إضافية. 2- إذا لم تتمكن الشركة من مزاولة المهنة خلال المدة المذكورة، يعتبر الترخيص الممنوح لها لاغياً، ويجب أن تتقدم بطلب جديد وتدفع رسوم جديدة إذا كانت ترغب في ممارسة هذا النشاط.

المادة (19)

تصدر الهيئة شهادة لأصحاب المهن العقارية الذين تم قبول ترخيصهم تتضمن تاريخ ورقم القيد في سجلات الترخيص.

المادة (20)
لا يجوز للهيئة رفض طلب الترخيص إلا في الحالات التالية: 1-عدم التزام أصحاب المهن العقارية بشروط الترخيص الواردة في هذه التعليمات. 2- إذا كان قد صدر حكم بالإفلاس على أي من أصحاب المهن العقارية خلال خمس سنوات سابقة على تقديم طلب الترخيص ما لم يكن قد رد له اعتباره. 3- إذا كان قد صدر حكم بجناية أو جنحة مخلة بالشرف أو الأمانة من محكمة مختصة على أي من أصحاب المهن العقارية خلال خمس سنوات سابقة على تقديم طلب الترخيص.

المادة (21)
1-تعيد الهيئة سجلاً لقيد الشركات المرخص لها ويتضمن القيد بيانات كل شركة ورأس مالها وعناوين فروعها وأسماء أعضاء مجلس إدارتها ومديرها ومدققي حساباتها. 2- تعد الهيئة سجلاً لقيد أصحاب المهن العقارية ويتضمن القيد بيانات كل صاحب مهنة وعناوينه وفروعه وأية معلومات جوهرية تطلبها الهيئة. 3- تحدث البيانات غي السجلين سنوياً.

المادة (22)
1-تكون مدة الترخيص لكل من الشركات وأصحاب المهن العقارية سنة تنتهي في 31 كانون أول من كل سنة. 2- يجدد الترخيص سنوياً بعد دفع الرسوم المقرة من قبل الهيئة. 3- يقدم طلب التجديد ثلاثين يوماً قبل تاريخ انتهاء الترخيص، ويجوز للهيئة أن تطلب أي معلومات إضافية عند تقديم طلب تجديد الترخيص.

المادة (23)
تتم ممارسة نشاط تمويل الرهن العقاري وفقاً لهذه التعليمات، ونحصر هذا النشاط في تقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل لتمويل بناء عقار أو شرائه أو ترميمه أو تحسينه على أن يكون العقار مسجلاً أو قيد التسجيل لدى دوائر تسجيل الأراضي وذلك بضمان رهن العقار رهناً رسمياً.

المادة (24)
يجوز توفير القروض لتمويل الرهن العقاري من خلال الآليتين التاليتين: 1-التمويل المباشر للمقترض من قبل الشركة أو المصرف وتكون صفة الشركة أو المصرف في هذه الحالة مقرضاً أولياً ويسمى هذا السوق بالسوق الأولي. 2- التمويل غير المباشر بحيث تقوم الشركة بإعادة تمويل المصرف أو مجموعة من المصارف أو شركات تمويل الرهن العقاري الأخرى العاملة في السوق الأولي. وتتم إعادة التمويل إما بالشراء أو بالإقراض ويسمى هذا السوق بالسوق الثانوي.

المادة (25)
تكون القروض لقاء ضمانات على شكل رهونات عقارية (سندات تأمين الدين) من الدرجة الأولى مجيرة رسمياً لصالح المقرض أمام دائرة تسجيل الأراضي.

المادة (26)
تحدد قيمة العقار لأغراض التمويل بمعرفة أحد المخمنين العقاريين المقيدة أسماؤهم في الجداول التي تعتمدها الهيئة بشرط ألا يكون من العاملين لدى المقرض أو المقترض.

المادة (27)
الإجراءات يجب على المقرض أن يتبع الإجراءات التالية عند تمويل الرهن العقاري: 1-إبرام عقد التمويل لقاء رهن

عقاري. **2**- تحديد وتوضيح شروط وإجراءات التمويل في العقد في شأن بيان العقار وثمنه وبيعه بالتقسيط على نحو يكفل للمقترض اتخاذ قرار الاقتراض السليم. **3**- تحديد نسبة الفائدة وتحتسب بشكل متناقص طوال مدة القرض ويجوز إعادة النظر بها سنوياً. **4**- توضيح وبنصوص صريحة وواضحة أنواع المخاطر التي قد يتعرض لها المقترض خلال فترة التعاقد. **5**- تعريف المقترض بالإجراءات المطلوبة قبل وبعد الشراء وإعداد قائمة بذلك. **6**- التحقق من مقدرة المقترض المالية وأهليته للتعاقد وسمعته. **7**- تعليل رفض إقراض المقترض بأسباب مبررة.

المادة (**28**)

يجب على المقرض أن يلتزم بالنسب التالية عند تمويل الرهن العقاري: **1**-لا يجوز التمويل بأكثر من **90**% من قيمة العقار. **2**- لا يجوز أن يزيد القسط الشهري مع خدمة الذين عن **40**% من صافي الدخل الشهري للمقترض وأن لا يتجاوز مجموع التزامات القروض والتسهيلات الكلية الشهرية المباشرة وغير المباشرة للمقترض عن **50**% من صافي الدخل الشهري. **3**- لا يجوز للمقرض أن يمول لعميل واحد ما يزيد عن **5**% من رأس ماله المدفوع أو قروض لذوي القرابة حتى الدرجة الثانية أو للذين لهم مصالح مشتركة وعلاقات شراكة، بما يزيد مجتمعين عن **25**% من رأس ماله المدفوع.

المادة (**29**)

يلتزم المقرض بإخطار المقترض كل ستة أشهر بالبيانات التالية: **1**-قيمة التمويل الأصلي وتكاليف التمويل المستحقة عليها منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد. **2**- قيمة الأقساط وتكاليف التمويل المتبقية، بالإضافة إلى أي تغيير يطرأ على العقد من إعادة جدولة الدفعات على جدول الأقساط أو غيرها من التعديلات. **3**- أية رسوم أو تكاليف أو مصاريف تم خصمها من حسابه ولو كانت تنفيذاً لنص القانون أو لشرط اتفاقي أو حكم قضائي. **4**- أي تغيير يطرأ على عنوان المقرض الذي يلتزم المقترض بالسداد لديه.

المادة (**30**)

يجوز للمقرض أن يطلب ما يلي: **1**-أية ضمانات يراها مناسبة، وفي حال كانت هذه الضمانات مرتبطة بدخل المقترض، يتم إثبات الدخل بشهادة من مصلحة الضرائب تبين دخله الذي اتخذ أساساً لمعاملته الضريبية خلال السنوات الثلاثة السابقة على اتفاق التمويل وإذا كان التمويل بضمان الخصم من راتب المقترض يكون إثبات راتبه بشهادة معتمدة من جهة عمله. **2**- أية مستندات أخرى يطمئن إليها لإثبات دخل المقترض. **3**- بيان حالات التعثر والإجراءات التي يحق له اتخاذها جراء ذلك. **4**- بيان حقوقه في حالات المقترض ببنود اتفاقية التمويل أو إخفائه معلومات جوهرية أو بيانات مضللة.

المادة (**31**)

يجب على المقترض: **1**-قيد حق امتياز ثمن العقار المرهون المحالة أقساطه إلى المقرض. **2**- تقديم شهادة معتمدة من الضرائب أو من جهة عمله توضح بها دخله السنوي أو تقديم مستند آخر يطمئن إليه المقرض لإثبات دخله. **3**- سداد كامل أقساط القرض في المواعيد المتفق عليها. **4**- سداد ما يستحق على العقار أو الوحدة من رسوم أو ضرائب أو غير ذلك لأية جهة حكومية دون أن يكون له الحق في الرجوع على أي من أطراف الاتفاق بما قد يؤديه في هذا الشأن. **5**- التأمين لصالح الطرف المقرض بقيمة حقوقه ضد مخاطر عدم الوفاء نتيجة الوفاة أو العجز الكلي أو الجزئي بنسبة لا تقل عن **50**% من قيمة القرض ويظل التأمين مستمراً طالما بقيت للمقرض أية مستحقات أو مطلوبات. **6**- الحصول على تأمين شامل للعقار المرهون وأن تنص عقود التمويل على ذلك.

المادة (**32**)

يجوز للمقترض التعجيل في تسديد رصيد القرض وذلك بعد إبلاغ المقرض خطياً برغبته بذلك، وفي هذه الحالة يتم تخفيض قيمة الدفعات بموجب جدول يجب أن يرفق باتفاقية التمويل يحدد فيه قيمة الدفعات المخفضة في حال الإسراع في تسديد رصيد القرض وذلك بناءاً على المدة المتبقية لاتفاق التمويل.

المادة (33)

1-لا يجوز للمقترض أن يقوم بتأجير العقار أو ترتيب أي حق عيني عليه إلا بموافقة المقرض الخطية. 2- في حال الموافقة يجوز للمقرض أن يشترط على المقترض وأي طرف ثالث ترتب له حق له العقار موضوع التمويل، التعهد بتنفيذ الالتزامات الواردة في عقد التمويل بالتكافل والتضامن.

المادة (34)

1-يدير الوسيط العقاري حسابات عملائه لقاء أتعاب متفق عليها مع المقرض، ويحظر عليه استلام الدفعات نيابة عن المقرض أو المقترض. 2- على الوسيط العقاري أن يقدم خدمات الإرشاد للمقترض وفقاً لتعليمات المقرض قبل إتمام الصفقة. 3- يلتزم الوسيط العقاري بتسليم المقترض صورة عن القوائم التي يعدها المقرض بخصوص مخاطر الاستثمار العقاري والإجراءات الواجب إتباعها قبل وبعد عملية الشراء. 4- يجب أن يرفق مع عقد التمويل إقرار من المقترض بأنه تسلم صورة عن تلك القوائم وبأنه أطلع عليها قبل توقيع عقد التمويل. 5- يجب على الوسيط أن يقيد في دفاتره جميع عمليات التمويل العقاري التي يتوسط فيها وأن يحفظ الوثائق المتعلقة بها وأن يعطي من كل ذلك صوراً طبق الأصل لمن يطلبها من المتعاقدين أو الهيئة. 6- يتم تحديد أتعاب الوسيط بالاتفاق مع المقرض على أن لا يقل عن الحد الأدنى الذي يصدر بقرار من مجلس إدارة الهيئة. 7- يحظر على الوسيط أن يتقاضى أجراً أو عمولة أو الحصول على أي منفعة تتصل بعمله إلا من المقرض الذي فوضه في السعي إلى إبرام العقد.

المادة (35)

1-يحظر على خبراء التخمين تحديد قيمة العقارات موضوع الرهن إذا كانت مملوكة لهم أو لأي من أقاربهم حتى الدرجة الرابعة أو لأخذ من تابعيهم أو شركائهم أو من ينوبون عنهم، أو كانت تربطهم علاقة بأحد أطراف عقد تمويل الرهن العقاري، كما يحظر عليهم شراء عقار قاموا بتقييمه. 2- على خبراء التخمين إخطار أطراف العقد في تقرير مكتوب ومسجل بعلم الوصول بقيمة العقار ومذيل بتوقيعه وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب التخمين وعلى الخبراء أن يراعوا عند إجراء عملية تخمين العقار، ما يلي: أ.قيمة العقار عند شرائه. ب. التعديلات التي طرأت على العقار بعد شرائه. ج. أثر معدلات التضخم على سوق العقار. د. القيمة السوقية وقت تقييم مماثلاً في ذات المنطقة أو في مناطق مشابهة. 3- يحق لخبرا التخمين العقاري أن يطلبوا من أطراف عقد تمويل الرهن العقاري ما يرونه من بيانات أو مستندات لازمة لعملية التقييم.

المادة (36)

إذا لم يقبل أحد أطراف العقد التخمين الذي أجري وفق ما جاء في المادة (35) من هذه التعليمات للهيئة بناء على طلب أحد الأطراف تكليف خبير تخمين بإعادة تخمين العقار على أن يتحمل المقترض مصاريف وتكاليف التخمين.

المادة (37)

تسدد الشركات وأصحاب المهن العقارية رسوم الترخيص ورسوم التجديد السنوية وفق جدول الرسوم المبين في المادة (38) أدناه.

المادة (38)

تستوفي الهيئة الرسوم التالية: 1-الشركات: رسوم ترخيص لمرة واحدة (10.000) عشرة آلاف دولار أمريكي. رسوم تجديد ترخيص سنوية/ مركز رئيس بواقع (5.000) خمسة آلاف دولار أمريكي. ج. رسوم تجديد ترخيص سنوية/ فرع بواقع (2.500) ألفان وخمسمائة دولار أمريكي. 2- الوسيط العقاري: أولاً: الشخص الاعتباري: رسوم ترخيص لمرة واحدة (4.000) أربعة آلاف دولار أمريكي. رسوم تجديد ترخيص سنوية/ مركز رئيس بواقع (2.000) ألفان دولار أمريكي. ج. رسوم تجديد ترخيص سنوية/ فرع بواقع (1.000) ألف دولار أمريكي. ثانياً: الشخص الطبيعي: رسوم ترخيص لمرة واحدة (2.000) ألفان دولار أمريكي. رسوم تجديد ترخيص سنوية بواقع

(1.000) ألف دولار أمريكي. 3- المخمن العقاري: أولاً: الشخص الاعتباري: رسوم ترخيص لمرة واحدة (2.000) ألفان دولار أمريكي. رسوم تجديد ترخيص سنوية/ مركز رئيس بواقع (1.000) ألف دولار أمريكي. ج. رسوم تجديد ترخيص سنوية/ فرع بواقع (500) خمسمائة دولار أمريكي. ثانياً: الشخص الطبيعي: رسوم ترخيص لمرة واحدة (300) ثلاثمائة دولار أمريكي. رسوم تجديد ترخيص سنوية بواقع (150) مائة وخمسون دولار أمريكي.

المادة (39)

1-يجب أن تلتزم الشركة بتعليمات كفاية رأس المال وأية نسب مالية أخرى تحددها الهيئة. 2- يجب أن تلتزم الشركة باقتطاع المخصصات التي تحددها الهيئة لمواجهة الخسائر المحتملة في عقود تمويل الرهن العقاري.

المادة (40)

1-لا يجوز لأي شخص أن يكون عضواً في مجلس إدارة أي شركة أو أن تكون له علاقة مباشرة بإدارتها وذلك في الحالات التالية: إذا صدر حكم بحبسه في أي بلد لارتكابه جريمة مخلة بالشرف أو الأمانة ما لم يكن رد إليه اعتباره، بقرار من الجهات القضائية المختصة. إذا أعلن إفلاسه أو توقف عن سداد ديونه أو فوائدها. ج- إذا كان عضواً في مجلس إدارة شركة لها نشاط مماثل، أو كان من العاملين في أي جهة من الجهات ذات العلاقة بتنظيم أعمال الشركة والإشراف عليها، أو له أي علاقة أخرى يترتب عليها وجود تضارب في المصالح. 2- على الشركة إعلام الهيئة بأسماء المرشحين لعضوية مجلس الإدارة، وللهيئة حق الاعتراض على هذا الترشيح إذا ما كان هنالك تضارب بالمصالح. 3- لا يجوز للشركة منح أعضاء مجلس الإدارة أو المؤسسين وأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة أي ميزات تفضيلية في تعاملاتها ويجب أن تخضع كافة معاملاتهم لنفس سياسات والشروط والإجراءات التي تطبق مع العملاء الآخرين.

المادة (41)

يحظر على الشركة المرخص لها مزاولة الأعمال التالية: 1-ممارسة أعمال التأمين أو الوساطة المالية لدى السوق أو أعمال الاستثمار التي لها صلة مباشرة بالسوق دون الحصول على الموافقة المسبقة للهيئة. 2- تلقي الودائع من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين، فيما عدا البنوك المرخصة من قبل سلطة النقد الفلسطينية.

المادة (42)

لا يجوز لأي شركة ما يلي: 1-ممارسة أي من نشاطات تمويل الرهن العقاري إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الهيئة وفق أحكام هذه التعليمات. 2- استخدام عبارة "شركة تمويل رهن عقاري" أو أي تعبير آخر يماثلها في أي لغة سواء في أوراقه أو مطبوعاته أو العنوان التجاري أو المواد الدعائية ما لم يكن حاصلاً على ترخيص من الهيئة. 3- ممارسة أي نشاط أو استخدام عبارة "شركة تمويل رهن عقاري" أو أي تعبير آخر يماثلها في العنوان التجاري أو المواد الدعائية على نحو يمكن أن تؤدي إلى تضليل الجمهور حول طبيعة وغايات نشاط الشركة. 4- الشروع باتخاذ أي ترتيبات بتأسيس أو تجهيز أو استئجار مقر للشركة أو لفروعها دون تقديم طلب للحصول على موافقة مسبقة من الهيئة. 5- نقل مركز الشركة الرئيس أو فتح أو نقل أو إغلاق فرعاً دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الهيئة. 6- إنهاء الأعمال أو الاندماج أو توقيف النشاط إلا بعد الحصول على موافقة الهيئة المسبقة بذلك ووفقاً لتعليمات الهيئة.

المادة (43)

يجوز للهيئة إلغاء الترخيص وشطب الشركة من السجل في أي من الحالات التالية: 1-بناءً على طلب الشركة، ويجب عليها في هذه الحالة الحصول على براءة ذمة من الهيئة بعد أن تزود الهيئة بكافة المستندات التي تثبت وفاءها بالتزاماتها تجاه الغير وبالأخص المقترضين ودوائر الضريبة لدى وزارة المالية. 2- إذا لم تباشر الشركة أعمالها وفق نص المادة (13) من هذه التعليمات. 3- إذا أشهرت إفلاسها أو تقرر تصفيتها تصفية إجبارية. 4- إذا اندمجت في شركة أخرى دون أخذ موافقة الهيئة. 5- إذا تكررت مخالفتها لتعليمات الهيئة أو خالفت أحكام أي تشريع آخر. 6- إذا عدلت الشركة غاياتها وأهدافها دون أخذ موافقة الهيئة.

المادة (44)

يجب على الشركة أن تضع نظام للرقابة والضبط الداخلي والإجراءات اللازمة لضمان حسن سير العمل.

المادة (45)

يجب على الشركة أن تلتزم بما يلي: 1-إعداد البيانات المالية وفق معايير المحاسبة الدولية على أن تكون مدققة وفق معايير التدقيق الدولية. 2- الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات والوثائق المالية لمدة عشر سنوات.

المادة (46)

1-يجب على الشركة أن تعين مدقق حسابات قانوني من ضمن قائمة المدققين المعتمدة لدى الهيئة. 2- لا يجوز أن يكون المدقق القانوني شخص ذي علاقة بالشركة أو أن يكون عضواً في مجلس إدارتها. 3- للهيئة الحق إذا رأت ذلك ضرورياً تعيين مدقق حسابات قانوني لتدقيق حسابات الشركة بالإضافة للمدقق المعين من طرف الشركة، وتحدد الهيئة المهمة الموكلة لهذا المدقق وأتعابه التي تتحملها الشركة المعنية.

المادة (47)

يجب على الشركة الإفصاح للهيئة عن التالي: 1-البيانات المالية المدققة سنويا، وتزود الهيئة بها خلال فترة أقصاها ثلاثة أشهر من نهاية السنة المالية بالإضافة إلى أية بيانات مالية غير مدققة قد تطلبها الهيئة من حين لآخر. 2- البيانات المالية الشهرية وذلك من خلال النظام الإليكتروني للهيئة. 3- المعلومات الجوهرية المتعلقة بنشاطها والتي تؤثر على العلاقة بينها كممول والمقترض بخصوص العقار أو طبيعة عقد التمويل. 4- المعلومات الجوهرية التي تؤثر على مركزها المالي واستثماراتها.

المادة (48)

يحظر على أعضاء مجلس إدارة الشركة وموظفيها ومدققي حساباتها ومستشاريها تسريب أية معلومات تتعلق بالمقترض إلا بموافقة كتابية مسبقة منه أو بناء على أمر محكمة مختصة.

المادة (49)

يحظر على مساهمي الشركة وأعضاء مجلس إدارتها ومدققي حساباتها ومستشاريها الاستدانة من الشركة إلا إذا كانت مغطاة بضمانات ملموسة بواقع 120% وفي جميع الأوقات.

المادة (50)

1-للهيئة صلاحية إجراء التحقيق وفق ما جاء في الفقرة (2) أدناه، كلما رأت ذلك ضرورياً حال حصول أي مخالفة من قبل الشركة أو عند مخالفة أحكام هذه التعليمات. 2- لغايات تنفيذ الفقرة (1) أعلاه، يتمتع موظفو الهيئة المختصون بصلاحيات الضابطة القضائية، وعليه يحق لهم الدخول والتفتيش وضبط المستندات وإصدار مذكرات التبليغ اللازمة وسماع أقوال الشهود تحت القسم وغيرها من الخطوات اللازمة للحصول على المستندات الخاصة بنشاط الشركة. 3- في حال عدم امتثال الشركة أو أي شخص أو امتناعه عن التعاون و/أو تقديم المستندات والوثائق التي يطلبها موظفو الهيئة المختصون بصلاحيات الضابطة القضائية، فيتم تنفيذ ذلك بمعاونة النائب العام.

المادة (51)

إذا وجدت الهيئة أن الشركة قد خالفت هذه التعليمات أو القرارات الصادرة بموجبه، فيكون من واجب الهيئة أن تطلب من الشركة إزالة المخالفة وتصويب الأوضاع الناجمة عنها، وفي حالة عدم الامتثال فللهيئة صلاحية القيام

بما يلي: **1**-تعليق الترخيص لمدة ثلاثين يوماً و/أو فرض غرامة لغاية **(5.000)** خمسة آلاف دولار أمريكي. **2**- إلغاء الترخيص و/أو فرض غرامة مالية **(10.000)** عشرة آلاف دولار أمريكي.

المادة **(52)**

1-يجب أن تشمل جميع المطبوعات على اسم الشركة الكامل ورقم الترخيص والشكل القانوني ورأس المال المصرح به والمدفوع والعنوان وأرقام الاتصال الهاتفي وغيرها من وسائل الاتصال. **2**- يجوز للشركة أن تتعاون مع المؤسسات والشركات والبنوك الاستثمارية المحلية والأجنبية في الإدارة والاستثمار المشترك وتقديم الاستشارات وتبادل الخبرات لتحقيق أهدافها.

المادة **(53)**

تلتزم جميع الشركات العاملة بتوفيق أوضاعها وفقاً لهذه التعليمات خلال مدة أقصاها ستة أشهر من تاريخ سريانها، وبخلاف ذلك تعتبر ممارستها لأعمالها الحالية مخالفة للقوانين والأنظمة والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

المادة **(54)**

على الجهات المختصة كافة، كل فيما يخصه، تنفيذ هذه التعليمات، اعتباراً من تاريخه وتنشر في الجريدة الرسمية.

صدرت في مدينة البيرة بتاريخ: **29/06/2009**م الموافق **17**/رجب/**1431**هـ ماهر المصري رئيس مجلس الإدارة

[اغلاق النافذة]